TÒA PHÚC THẨM **TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO** **TẠI ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 104/2025/DS-PT
Ngày: 06/9/2025
V/v: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nội dung chỉnh lý biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; kiện đòi tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI ĐÀ NẴNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông **Đinh Phước Hòa**

Các Thẩm phán: ông **Đặng Kim Nhân**

bà **Trần Thị Kim Liên**

***- Thư ký phiên tòa**:* ông **Nguyễn Thế Trường**, Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng.

***- Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng tham gia phiên toà*:** bà **Phạm Thị Nguyệt Minh** - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 22/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 7 năm 2025 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nội dung chỉnh lý biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; kiện đòi tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS- ST ngày 22 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 385A/2025/QĐ-PT ngày 20 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1973.

2. Ông Nguyễn Hữu Q, sinh năm 1970.

Cùng địa chỉ: Số A C, phường T, thành phố B, Đắk Lắk (nay là số A C, phường T, tỉnh Đắk Lắk).

Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn: Ông Y A Tôn N, sinh năm 1994; địa chỉ: Số C N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là số C N, phường T, tỉnh Đắk Lắk). Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Tiến T - Luật sư thuộc Văn phòng L4 - Đoàn Luật sư tỉnh Đ, địa chỉ: Số C N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là số C N, phường T, tỉnh Đắk Lắk). Có mặt.

- Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1969, địa chỉ: Thôn B, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là thôn B, phường T, tỉnh Đắk Lắk). Có mặt.

2. Ông Trương Huỳnh Viết M1, sinh năm 1967 (Đã chết).

Những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông M1:

2.1. Chị Trương Như Q1.

2.2. Anh Trương Quang C.

2.3. Anh Trương Quang T1.

2.4. Anh Trương Quang M2.

Cùng địa chỉ: Số D, đường F, thôn B, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là số D đường F, thôn B, phường T, tỉnh Đắk Lắk).

3. Cụ Hoàng Thị N1, sinh năm 1932; địa chỉ: Thôn B, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là thôn B, phường T, tỉnh Đắk Lắk).

Người đại diện ủy quyền của bà Nguyễn Thị L, *cụ* Hoàng Thị N1, *chị* Trương Như Q1, *anh* Trương Quang C, *anh* Trương Quang T1, *anh* Trương Quang M2*:* Ông Phan Ngọc N2, sinh năm 1954; địa chỉ: Số E đường A, thôn A, xã C. Tp ., tỉnh Đắk Lắk (nay là số E đường A, thôn A, phường B, tỉnh Đắk Lắk). Vắng mặt

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Ủy ban nhân dân phường T, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt

2. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ, khu vực Buôn M).

3. Bà Trương Thị Ngọc T2; địa chỉ: Thôn B, xã B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk (nay là thôn B, phường C, tỉnh Đắk Lắk). Vắng mặt

4. Bà Lê Thị Bích V; địa chỉ: Thôn B, xã B, thị xã B, Đắk Lắk (nay là thôn B, phường C, tỉnh Đắk Lắk).

5. Ông Mai Phước L1, bà Trần Thị Thu T3; địa chỉ: Số B T, phường A, quận T, thành phố Đà Nẵng (nay là số B T, phường A, thành phố Đà Nẵng).

Người đại diện ủy quyền của bà Lê Thị Bích V, *ông* Mai Phước L1*:* Ông Y A Tôn N, sinh năm 1994; địa chỉ: Số C N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là số C N, phường T, tỉnh Đắk Lắk). Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lê Thị Bích V*, ông* Mai Phước L1*:* ông Nguyễn Tiến T - Luật sư thuộc Văn phòng L4 - Đoàn Luật sư tỉnh Đ; địa chỉ: Số C N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là số C N, phường T, tỉnh Đắk Lắk). Có mặt

6. Ông Nguyễn Mạnh H1, bà Hà Thị Thu H2; địa chỉ: Thôn B, xã B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk (nay là thôn B, phường C, tỉnh Đắk Lắk). Vắng mặt

Do có kháng cáo của ông Y A Tôn N (người đại diện ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu Q và bà Nguyễn Thị H).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 28/7/2016 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Hữu Q***, bà*** Nguyễn Thị H ***có người đại diện ủy quyền là ông*** Y A Tôn N ***và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp là ông*** Nguyễn Tiến T ***trình bày:***

Ngày 16/3/2010, vợ chồng ông Trương Huỳnh Viết M1, bà Nguyễn Thị L chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Hữu Q, bà Nguyễn Thị H thửa đất số 113, tờ bản đồ số 10, diện tích 625m^2, đất tại thôn B, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk với giá 500.000.000 đồng. Hai bên chỉ viết giấy mua bán nhà và đất bằng tay, không công chứng, chứng thực. Tài sản trên đất gồm 02 căn nhà, một căn nhà cấp 4 đã cũ và một căn nhà cấp 4 lợp mái tôn lạnh.

Thời điểm này bà L, ông M1 đang thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên để vay vốn Ngân hàng nên sau khi dùng số tiền trên để trả nợ, Ngân hàng đã giải chấp tài sản thế chấp. Ngày 17/3/2010, hai bên đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Phòng C1 tỉnh Đắk Lắk theo đúng quy định của pháp luật và đăng ký biến động quyền sử dụng đất sang tên bà Nguyễn Thị H. Sau khi hoàn thành thủ tục mua bán, ông M1, bà L bàn giao cho vợ chồng ông căn nhà xây cấp 4; còn căn nhà gỗ cũ và diện tích đất còn lại ông M1, bà L không bàn giao mà để ở cùng với cụ Hoàng Thị N1 (Là mẹ của ông M1). Đầu năm 2012, ông M1, bà L phá khóa và vào ở trong căn nhà xây cấp 4 đã bán cho vợ chồng ông Q, bà H.

Nay vợ chồng ông Q, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Yêu cầu bà Nguyễn Thị L và những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trương Huỳnh Viết M1 phải trả lại căn nhà số B, diện tích 106m^2 (nằm phía bên phải từ cổng đi vào) và buộc cụ Hoàng Thị N1 phải trả lại căn nhà số A, diện tích 61,2m^2 (nằm phía bên trái từ cổng đi vào) nằm trên thửa đất số 113, tờ bản đồ số 10, tại thôn B, xã H, Tp ., tỉnh Đắk Lắk;

+ Yêu cầu bà Nguyễn Thị L và những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trương Huỳnh Viết M1 phải trả lại nhà và diện tích đất 625m^2 tại thôn B, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 749588 do U cấp ngày 20/02/2009 cho hộ ông Trương Huỳnh Viết M1, ngày 04/5/2010 thay đổi cơ sở pháp lý chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H;

+ Buộc cụ Hoàng Thị N1 phải trả lại diện tích đất và căn nhà cụ N1 đang quản lý, sử dụng. Buộc bà L, ông M1 phải di dời các tài sản trên đất và tài sản có trong nhà để bàn giao đất cho vợ chồng bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Hữu Q.

Khi Tòa án định giá lại tài sản vào ngày 24/7/2024 thì giá trị 02 căn nhà có sự khấu hao và giảm giá trị xuống. Tuy nhiên, do đã thi hành án xong đối với 02 căn nhà này và ông Q đã thanh toán đủ tiền giá trị 02 căn nhà này cho đồng bị đơn nên nguyên đơn xác định vẫn đồng ý với giá trị 02 căn nhà này và tài sản trên đất là 234.995.200 đồng và 61.267.300 đồng, không yêu cầu bị đơn phải thanh toán lại giá trị tài sản trên đất do chênh lệch giá trị. Về giá trị đất: Hội đồng định giá tài sản đã định giá đất có giá trị 3.200.000.000 đồng là quá cao so với giá thị trường. Tuy nhiên, nguyên đơn chưa có yêu cầu định giá lại tài sản. Nếu nguyên đơn yêu cầu định giá lại tài sản thì sẽ có đơn yêu cầu sau.

Trong trường hợp Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Huỳnh Viết M1, bà Nguyễn Thị L với bà Nguyễn Thị H, được công chứng tại Phòng C1 tỉnh Đắk Lắk ngày 17/3/2010 vô hiệu, thì nguyên đơn đề

nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu theo quy định pháp luật.

Đối với nội dung kiện bổ sung của bị đơn cụ Hoàng Thị N1 yêu cầu bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Hữu Q phải bồi thường thiệt hại số tiền 350.000.000 đồng do ông Q, bà H đã đập phá, tháo dỡ nhà ở của cụ Hoàng Thị N1 sau khi Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk áp dụng biện pháp cưỡng chế giao nhà và đất của cụ N1 cho ông Q, bà H quản lý, sử dụng: Đối với 02 căn nhà trên đất mà bản án sơ thẩm trước đây tuyên buộc ông Q, bà H phải thanh toán giá trị cho bị đơn, sáng ngày 07/7/2022 tại nhà của cụ N1, đại diện ủy quyền tại quá trình thi hành án của ông Q là ông Nguyễn Tiến T đã giao cho cụ Hoàng Thị N1 số tiền 61.267.300 đồng, có xác nhận của UBND xã H, Tp .. Chiều ngày 07/7/2022 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk ông Q đã giao cho bị đơn bà Nguyễn Thị L và những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Trương Huỳnh Viết M1 số tiền 234.995.200 đồng; Cùng ngày 07/7/2022 lập biên bản giao, nhận tài sản thi hành án của đồng bị đơn cho nguyên đơn, bị đơn tự nguyện giao tài sản cho nguyên đơn. Do đã được Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk bàn giao tài sản của bị đơn cho nguyên đơn, nên khoảng cuối năm 2022, nguyên đơn tháo dỡ nhà số A của cụ Hoàng Thị N1. Do đó, nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu này của cụ N1.

Ngày 18/11/2022 ông Q làm thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ đối với thửa đất nêu trên. Ngày 09/12/2022, ông Nguyễn Hữu Q được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 723969, thửa đất số 355 (cũ 113), tờ bản đồ số 44 (cũ 10), diện tích 692,3m^2, mục đích sử dụng: Đất ở 200m^2, đất trồng cây lâu năm 492,3m^2, đất tại: xã H thành phố B.

Ngày 30/6/2023, ông Nguyễn Hữu Q đã chuyển nhượng cho bà Trương Thị Ngọc T2 và bà Lê Thị Bích V thửa đất số 355 (cũ 113), tờ bản đồ số 44 (cũ 10), diện tích 692,3m^2 nói trên. Vì vậy, nguyên đơn không đồng ý với nội dung kiện phản tố của bị đơn cụ Hoàng Thị N1 về yêu cầu hủy toàn bộ giao dịch về quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay của diện tích đất nói trên sau khi có Quyết định kháng nghị Giám đốc thẩm số 34/2023/KN-DS ngày 27/6/2023 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Bị đơn cụ** Hoàng Thị N1**, bà** Nguyễn Thị L **và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông** Trương Huỳnh Viết M1**, gồm chị** Trương Như Q1**, anh** Trương Quang C**, anh** Trương Quang T1**, anh** Trương Quang M2 **có đại diện ủy quyền là ông** Phan Ngọc N2 **trình bày:

Năm 1960, cha mẹ của ông Trương Huỳnh Viết M1 là cụ Trương V1 và cụ Hoàng Thị N1 di dân từ Thừa Thiên Huế vào thôn B xã H, thị xã B (nay là thành phố B). Tại đây, hai cụ được chính quyền cấp 01 lô đất làm nhà ở. Cụ V1 và cụ N1

sinh được 04 người con gồm: Trương Viết V2, Trương Huỳnh Viết M1, Trương Thị L2, Trương Thị H3.

Năm 1975, cha ông M1 là cụ Trương V1 qua đời, không để lại di chúc. Do lô đất này chưa được phân chia di sản thừa kế và chưa được cấp GCNQSDĐ nên ngày 07/12/1999, mẹ ông M1 là cụ N1 có lập giấy ủy quyền cho vợ chồng con trai là ông M1, bà L2 được sử dụng lô đất này để làm nhà ở, đồng thời đăng ký cấp GCNQSDĐ để thay mặt gia đình thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với Nhà nước. Sau đó, lô đất đã được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp GCNQSDĐ số AO 749588 ngày 20/02/2009 mang tên hộ ông Trương Huỳnh Viết M1.

Năm 2009, ông M1 và bà L2 thế chấp GCNQSDĐ này để vay tiền Ngân hàng. Khi đến hạn trả nợ, ông M1, bà L2 không có khả năng trả nợ nên có vay tiền của ông Nguyễn Hữu Q, bà Nguyễn Thị H để trả nợ cho Ngân hàng. Bà H, ông Q sợ sau khi trả nợ Ngân hàng xong, ông M1, bà L2 không vay lại được (do nợ xấu) để trả lại tiền vay cho mình nên ông Q, bà H ra điều kiện bà L2, ông M1 phải ra Văn phòng công chứng lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì mới cho vay. Do không biết vay mượn tiền của ai để trả nợ Ngân hàng nên vợ chồng ông M1, bà L2 phải làm theo yêu cầu của bà H, ông Q, để sau khi trả nợ cho Ngân hàng xong, ông M1, bà L2 sẽ bán các tài sản của mình để trả nợ cho ông Q, bà H. Trong khi ông M1, bà L2 đang tìm người để bán tài sản thì ông Q, bà H đến nhà ông M1, bà L2 gây áp lực buộc phải giao tài sản, bội tín như thỏa thuận ban đầu.

Tiếp đó, ông Q, bà H làm đơn tố cáo ông M1, bà L2 có hành vi "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản" đề nghị Công an thành phố B khởi tố ông M1, bà L2 để xử lý theo quy định. Tại Bản kết thúc điều tra số 52/KTĐT-KT ngày 14/3/2013, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố B đã kết luận: Việc chuyển nhượng đất đai giữa vợ chồng ông M1, bà L2 với ông Q, bà H là không có thật, mà đây chỉ là hình thức để vay mượn tiền do vẫn có việc vợ chồng bà L2, ông M1 trả lại cho ông Q đầy đủ. Tại Quyết định giám đốc thẩm số: 35/2023/DS-GĐT ngày 24/8/2023 của Tòa án nhân dân tối cao đã tuyên hủy Bản án sơ thẩm số 02/2020/DS-ST ngày 12/5/2020 của TAND tỉnh Đắk Lắk và bản án phúc thẩm số 195/2020/DS-PT ngày 22/9/2020 của TAND cấp cao tại Đà Nẵng. Do đó, có căn cứ xác định có việc mượn tiền trả lãi giữa vợ chồng ông M1, bà L2 với vợ chồng ông Q, bà H, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa các bên chỉ là hình thức để đảm bảo cho khoản vay 520.000.000 đồng của ông M1, bà L2.

Bị đơn cụ Hoàng Thị N1 có đơn kiện phản tố và đơn thay đổi, bổ sung đơn kiện phản tố, yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Huỳnh Viết M1, bà Nguyễn Thị L với bà Nguyễn Thị H, được công chứng tại

Phòng C1 tỉnh Đắk Lắk ngày 17/3/2010 vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật.

+ Hủy phần chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H ngày 04/5/2010 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 749588 do U cấp ngày 20/02/2009 cho hộ ông Trương Huỳnh Viết M1.

+ Hủy toàn bộ các giao dịch về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay của diện tích đất nói trên kể từ sau khi có Quyết định kháng nghị Giám đốc thẩm số 34/2023/KN-DS ngày 27/6/2023 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

+ Yêu cầu bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Hữu Q phải bồi thường thiệt hại số tiền 350.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi triệu đồng) do ông Q, bà H đã đập phá, tháo dỡ nhà ở của cụ Hoàng Thị N1 sau khi Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk áp dụng biện pháp cưỡng chế giao nhà và đất của bà N1 cho ông Q, bà H quản lý, sử dụng.

+ Rút yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 749588 do U cấp ngày 20/02/2009 cho hộ Trương Huỳnh Viết M1.

Bị đơn bà Nguyễn Thị L và những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Trương Huỳnh Viết M1 đồng ý với toàn bộ yêu cầu kiện phản tố của cụ Hoàng Thị N1; không đồng ý với khởi kiện của nguyên đơn bà H, ông Q. Bà L và những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Trương Huỳnh Viết M1 không có yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND thành phố B ***trình bày:***

Ngày 24/12/1994, hộ bà Hoàng Thị N1 được UBND thị xã B cấp GCNQSDĐ số D 0446009 đối với thửa đất số 113, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.640m^2. Ngày 14/5/2002 hộ bà N1 có đơn xin cấp lại GCNQSDĐ do bị rách, ngày 28/5/2002, hộ bà N1 được cấp lại GCNQSDĐ số V 383806 đối với thửa đất số 113 nêu trên. Hộ bà N1 tách thửa đất số 113 thành 03 thửa là thửa số 113, 113B, 113C. Ngày 06/6/2005, hộ bà N1 chuyển nhượng thửa đất số 113B cho ông Hoàng Trọng N3 và chuyển nhượng thửa đất số 113C cho bà Nguyễn Thị L3. Ngày 10/02/2009, hộ bà N1 tặng cho thửa đất số 113 còn lại với diện tích 625m^2 cho vợ chồng con trai là ông Trương Huỳnh Viết M1, bà Nguyễn Thị L, ngày 20/02/2009 được UBND thành phố B cấp GCNQSDĐ số AO 749588 cho hộ ông Trương Huỳnh Viết M1.

Ngày 17/3/2010, ông M1, bà L chuyển nhượng thửa đất số 113, tờ bản đồ số 10, diện tích 625m^2 cho bà Nguyễn Thị H; ngày 04/5/2010 được Văn phòng

đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H tại GCNQSDĐ số AO 749588.

Việc UBND thành phố B cấp GCNQSDĐ ngày 20/02/2009 cho ông M1 và việc Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất chỉnh lý biến động ngày 04/5/2010 cho bà Nguyễn Thị H là đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 2 Luật đất đai năm 1993; Điều 127 Luật đất đai năm 2003. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B ***trình bày:***

1. Về nguồn gốc đất: Ngày 28/5/2002, hộ bà Hoàng Thị N1 được cấp GCNQSDĐ số V 383806 đối với thửa đất số 113, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.640m^2, tại xã H, Tp .. Ngày 25/11/2005 Phòng T5 ký xác nhận chuyển nhượng thửa đất số 113B và 113C, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.015m^2; diện tích còn lại là 625m^2.

Ngày 13/02/2009, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T5 tiếp nhận hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Hoàng Thị N1 và ông Trương Huỳnh Viết M1 đối với thửa đất số 113, tờ bản đồ số 10, diện tích 625m^2, nói trên theo GCNQSDĐ số V 383806 do UBND thành phố B cấp ngày 28/5/2002. Thành phần hồ sơ gồm: Đơn xin cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Hoàng Thị N1 và ông Trương Huỳnh Viết M1 được UBND xã H chứng thực số 25, quyển số 01 TP/CC- SCT/HĐGD ngày 10/02/2009; Tờ khai thuế thu nhập cá nhân và tờ khai lệ phí trước bạ nhà đất.

Căn cứ Điều 106 Luật đất đai năm 2003; Điều 152 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai quy định trình tự, thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất. Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B xử lý hồ sơ, lập phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai chuyển cơ quan thuế theo quy định, ngày 19/02/2009 Chi cục Thuế thành phố B phát hành thông báo thực hiện nghĩa vụ tài chính. Ngày 20/02/2009, hộ ông Trương Huỳnh Viết M1 được UBND thành phố B cấp GCNQSDĐ số AO 749588 đối với thửa đất số 113, tờ bản đồ số 10, diện tích 625m^2, mục đích sử dụng: 200m^2 đất ở tại nông thôn, 425m^2 đất trồng cây lâu năm.

2. Ngày 30/3/2010, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T5 tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Huỳnh Viết M1 với bà Nguyễn Thị H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 749588. Thành phần hồ sơ gồm: Đơn đề nghị đăng ký biến động về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Huỳnh Viết M1, bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn Thị H được

phòng C1 tỉnh Đắk Lắk công chứng số 875 quyển số 01 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 17/3/2010; Tờ khai thuế thu nhập cá nhân và tờ khai lệ phí trước bạ nhà đất.

Căn cứ Điều 106 Luật đất đai năm 2003; Điều 23 Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 của Bộ trưởng Bộ T6 quy định Trình tự, thủ tục đăng ký chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Tp . xử lý hồ sơ, lập phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai chuyển cơ quan thuế theo quy định, ngày 14/4/2010 Chi cục Thuế thành phố B phát hành thông báo thực hiện nghĩa vụ tài chính. Ngày 21/4/2010, ông Trương Huỳnh Viết M1, bà Nguyễn Thị H thực hiện nghĩa vụ tài chính vào ngân sách nhà nước. Ngày 04/5/2010, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B ký xác nhận chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H là đúng quy định.

3. Ngày 21/02/2022, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B tiếp nhận hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất giữa người tặng cho bà Nguyễn Thị H với người được tặng cho ông Nguyễn Hữu Q theo GCNQSDĐ số AO 749588 nói trên. Ngày 13/5/2022, Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Buôn Ma T4 xử lý hồ sơ, lập phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai chuyển cơ quan thuế theo quy định, ngày 19/5/2022 Chi cục Thuế thành phố B phát hành thông báo thực hiện nghĩa vụ tài chính. Ngày 24/5/2022, Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố B ký xác nhận chỉnh lý biến động tặng cho ông Nguyễn Hữu Q trên trang 4 GCNQSDĐ.

Ngày 18/11/2022 ông Nguyễn Hữu Q lập thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ đối với thửa đất nêu trên. Ngày 09/12/2022, ông Nguyễn Hữu Q được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 723969, thửa đất số 355 (cũ 113), tờ bản đồ số 44 (cũ 10), diện tích 692,3m^2, mục đích sử dụng: Đất ở 200m^2, đất trồng cây lâu năm 492,3m^2, đất tại: xã H thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

4. Ngày 30/6/2023, Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố B tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Nguyễn Hữu Q với bà Trương Thị Ngọc T2, bà Lê Thị Bích V, đối với thửa đất số 355 (cũ 113), tờ bản đồ số 44 (cũ 10), diện tích 692,3m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 723969 cấp ngày 09/12/2022, hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu Q và bà Trương Thị Ngọc T2, bà Lê Thị Bích V được Văn phòng C2 công chứng số 08984 quyển số 06/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/6/2023.

Ngày 03/7/2023, Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Buôn Ma T4 xử lý hồ sơ, lập phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai chuyển cơ quan thuế theo quy định, ngày 05/7/2023 Chi cục Thuế thành phố B phát hành

thông báo thực hiện nghĩa vụ tài chính. Ngày 06/7/2023, ông Nguyễn Hữu Q và bà Trương Thị Ngọc T2 nộp nghĩa vụ tài chính vào ngân sách nhà nước. Ngày 14/7/2023 bà Trương Thị Ngọc T2, bà Lê Thị Bích V được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 256786, đối với thửa đất số 355, tờ bản đồ số 44, diện tích 692,3m^2, tại xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ Điều 188 Luật Đất đai 2013; Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Buôn Ma Thuột giải quyết hồ sơ tặng cho, chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng trình tự, thủ tục theo quy định.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Hữu Q và khởi kiện phản tố của bị đơn bà Hoàng Thị N1 thì yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Ngọc T2***; bà*** Lê Thị Bích V***; vợ chồng ông*** Mai Phước L1***, bà*** Trần Thị Thu T3***; người đại diện ủy quyền của bà*** V***, ông*** L1 ***là ông*** Y A Tôn N ***và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà*** V***, ông*** L1 ***là ông*** Nguyễn Tiến T ***trình bày:***

Ngày 30/6/2023, bà Trương Thị Ngọc T2 và bà Lê Thị Bích V nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Hữu Q thửa đất số 355 (cũ 113), tờ bản đồ số 44 (cũ 10), diện tích 692,3m^2, mục đích sử dụng: Đất ở 200m^2, đất trồng cây lâu năm 492,3m^2, địa chỉ thửa đất: Xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 723969 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 09/12/2022.

Ngày 14/7/2023, bà Trương Thị Ngọc T2 và bà Lê Thị Bích V được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 256786 đối với thửa đất số 355 (cũ 113), tờ bản đồ số 44 (cũ 10), diện tích 692,3m^2.

Sau đó, bà Trương Thị Ngọc T2 và bà Lê Thị Bích V đã tách thửa đất số 355 (cũ 113), tờ bản đồ số 44 (cũ 10), diện tích 692,3m^2 thành 03 thửa đất: Thửa đất số 700, tờ bản đồ số 44, diện tích 217,9m^2, mục đích sử dụng: Đất ở 60m^2, đất trồng cây lâu năm 157,9m^2; thửa đất số 701, tờ bản đồ số 44, diện tích 227,1m^2, mục đích sử dụng: Đất ở 60m^2, đất trồng cây lâu năm 167,1m^2; thửa đất số 702, tờ bản đồ số 44, diện tích 247,3m^2, mục đích sử dụng: Đất ở 80m^2, đất trồng cây lâu năm 167,3m^2.

Ngày 27/7/2023, bà Trương Thị Ngọc T2, bà Lê Thị Bích V ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho ông Mai Phước L1, bà Trần Thị Thu T3 thửa đất số 702 (tách từ thửa 355), tờ bản đồ số 44, diện tích 247,3m^2, mục đích sử dụng: Đất

ở 80m^2, đất trồng cây lâu năm 167,3m^2, địa chỉ thửa đất: Xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Ngày 11/8/2023, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ cấp GCNQSDĐ số DM 049224 cho ông Mai Phước L1, bà Trần Thị Thu T3 đối với thửa số 702. Khi nhận chuyển nhượng trên đất có 01 căn nhà cấp 4. Hiện nay, ông Mai Phước L1, bà Trần Thị Thu T3 đang cho thuê căn nhà và đất này.

Cùng ngày 27/7/2023, bà Trương Thị Ngọc T2 ký hợp đồng tặng cho QSDĐ cho bà Lê Thị Bích V thửa đất số 701 (tách từ thửa 355), tờ bản đồ số 44, diện tích 227,1m^2, mục đích sử dụng: Đất ở 60m^2, đất trồng cây lâu năm 167,1m^2; địa chỉ thửa đất: Xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Ngày 07/8/2023 được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ xác nhận chỉnh lý biến động tặng cho bà Lê Thị Bích V tại trang 4 của GCNQSDĐ số DL 256786 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ cấp ngày 14/7/2023. Ngày 11/8/2023, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ cấp GCNQSDĐ số DM 049225 cho bà Lê Thị Bích V đối với thửa số 701.

Ngày 28/8/2023, bà Trương Thị Ngọc T2, bà Lê Thị Bích V ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho ông Nguyễn Mạnh H1, bà Hà Thị Thu H2 thửa đất số 700 (tách từ thửa 355), tờ bản đồ số 44, diện tích 217,9m^2, mục đích sử dụng: Đất ở 60m^2, đất trồng cây lâu năm 157,9m^2, địa chỉ thửa đất: Xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo GCNQSDĐ số DL 256786 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ cấp ngày 14/7/2023. Ngày 22/9/2023, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ cấp GCNQSDĐ số DM 212510 cho ông Nguyễn Mạnh H1, bà Hà Thị Thu H2 đối với thửa số 700.

Bà Trương Thị Ngọc T2, bà Lê Thị Bích V, ông Mai Phước L1, bà Trần Thị Thu T3 là người thứ ba nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngay tình, đã sử dụng ổn định, không có tranh chấp với ai. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các ông bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Mạnh H1***, bà*** Hà Thị Thu H2***:*** quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập nhiều lần nhưng ông Nguyễn Mạnh H1, bà Hà Thị Thu H2 không tham gia tố tụng, vì vậy Tòa án không lấy được lời khai của họ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS- ST ngày 22 tháng 5 năm 2025, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:

"*[1] Căn cứ vào khoản 1 Điều 5; khoản 3, 6, 9 Điều 26; Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 37; Điều 91; Điều 144; Điều 147; khoản 1 Điều 157; Điều 158; khoản 1 Điều 165; Điều 166; Điều 188; điểm b khoản 1 Điều 192, Điều 193; khoản 2 Điều 244; Điều 266, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;*

Căn cứ Điều 129, khoản 2 Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 10 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 26; điểm a khoản 2, điểm b khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

[2] Tuyên xử:

[2.1] Chấp nhận một phần yêu cầu kiện phản tố của bị đơn cụ Hoàng Thị N1 về việc:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Huỳnh Viết M1, bà Nguyễn Thị L với bà Nguyễn Thị H, đối với thửa đất số 113, tờ bản đồ số 10, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 625m^2 (diện tích thực tế là 692,3m^2) được công chứng tại Phòng C1 tỉnh Đắk Lắk ngày 17/3/2010 là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Hữu Q, bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị L và những người thừa kế quyền, nghĩa vụ của ông Trương Huỳnh Viết M1 số tiền 2.450.000.000 đồng (Hai tỷ, bốn trăm năm mươi triệu đồng).

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Hữu Q, bà Nguyễn Thị H về việc ngày 07/7/2022 trong quá trình thi hành án đã thanh toán giá trị 01 căn nhà số B và tài sản trên đất cho bà Nguyễn Thị L và những người thừa kế quyền, nghĩa vụ của ông Trương Huỳnh Viết M1 số tiền 234.995.200 đồng và thanh toán giá trị căn nhà số A cho cụ Hoàng Thị N1 số tiền 61.267.300 đồng (Đã thanh toán xong).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.2] Bác một phần yêu cầu của bị đơn cụ Hoàng Thị N1 về hủy phần chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H ngày 04/5/2010 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 749588 do U cấp ngày 20/02/2009 cho hộ ông Trương Huỳnh Viết M1.

[2.3] Bác một phần yêu cầu của bị đơn cụ Hoàng Thị N1 về việc buộc bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Hữu Q phải bồi thường thiệt hại số tiền 350.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi triệu đồng) do ông Q, bà H đã đập phá, tháo dỡ nhà ở của cụ Hoàng Thị N1 sau khi Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk áp dụng biện pháp cưỡng chế giao nhà và đất của cụ N1 cho ông Q, bà H quản lý, sử dụng.

[2.4] Đình chỉ giải quyết một phần đơn kiện của bị đơn cụ Hoàng Thị N1 về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 749588 do U cấp ngày 20/02/2009 cho hộ Trương Huỳnh Viết M1.

[2.5] Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu Q, bà Nguyễn Thị H về việc:

+ Yêu cầu bà Nguyễn Thị L và những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trương Huỳnh Viết M1 phải trả lại căn nhà số B, diện tích 106m^2 (nằm phía bên phải từ cổng đi vào) và buộc cụ Hoàng Thị N1 phải trả lại căn nhà số A, diện tích 61,2m^2 (nằm phía bên trái từ cổng đi vào) nằm trên thửa đất số 113, tờ bản đồ số 10, tại thôn B, xã H, Tp ., tỉnh Đắk Lắk;

+ Yêu cầu bà Nguyễn Thị L và những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trương Huỳnh Viết M1 phải trả lại nhà và diện tích đất 625m^2 tại thôn B, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 749588 do U cấp ngày 20/02/2009 cho hộ ông Trương Huỳnh Viết M1, ngày 04/5/2010 thay đổi cơ sở pháp lý chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H;

+ Buộc cụ Hoàng Thị N1 phải trả lại diện tích đất và căn nhà cụ N1 đang quản lý, sử dụng. Buộc bà L, ông M1 phải di dời các tài sản trên đất và tài sản có trong nhà để bàn giao đất cho vợ chồng bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Hữu Q".

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 05/6/2025, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông *Y A Tôn N* kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn hoặc hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại với lý do:

- Việc chuyển nhượng thửa đất 113 giữa ông *Q* bà *H* với ông *M1* bà *L* là có thật, bản kết thúc điều tra số 52 ngày 14/3/2013 không kết luận liên quan đến thửa 113.

- Kết quả định giá vào ngày 24/7/2024 là quá cao, không phù hợp với giá cả thị trường, đề nghị tiến hành định giá lại tài sản.

- Bản án sơ thẩm không giải quyết triệt để vụ án, tuyên nguyên đơn phải trả cho bị đơn 2.450.000.000 đồng nhưng không cấn trừ số tiền 500.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh là không đúng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông *Y A Tôn N* giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện công tố và xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án, về trình tự, thủ tục giải quyết thì Hội đồng xét xử, thư ký đã tuân thủ đúng quy định của Luật tố tụng dân sự. Căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của cụ Hoàng Thị N1, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu Q, bà Nguyễn Thị H là đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Y A Tôn N không xuất trình thêm tài liệu, chứng cứ gì mới nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Y A Tôn Niê .

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; ý kiến trình bày, tranh luận của đương sự và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt. Tuy nhiên đây là phiên tòa được mở lần 2 và nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều đã có ý kiến trình bày trong hồ sơ vụ án, việc vắng mặt của những đương sự nêu trên không làm ảnh hưởng đến quá trình giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt những đương sự trên.

[2]. Về nội dung:

Theo Bản kết thúc điều tra số 52/KTĐT-KT ngày 14/3/2013 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố B đã kết luận: việc chuyển nhượng đất đai đối với cả 04 thửa đất gồm diện tích 8.190m^2, 3.710m^2, 4.855m^2 tại xã E, huyện C và diện tích 625m^2 tại Thôn B, xã H, thành phố B giữa vợ chồng ông Trương Huỳnh Viết M1, bà Nguyễn Thị L với vợ chồng ông Nguyễn Hữu Q, bà Nguyễn Thị H là không có thật mà đây chỉ là hình thức để vay mượn tiền do vẫn có việc ông M1, bà L trả lãi cho ông Q; đồng thời xác định hành vi của vợ chồng ông M1, bà L không cấu thành tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản mà đây chỉ là tranh chấp dân sự nên đã ban hành Quyết định không khởi tố vụ án hình sự.

Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Huỳnh Viết M1, bà Nguyễn Thị L với bà Nguyễn Thị H, đối với thửa đất số 113, tờ bản đồ số 10, diện tích 625m^2 (Đo đạc thực tế là 692,3m^2) theo GCNQSDĐ số AO 749588 do UBND thành phố B cấp ngày 20/02/2009 cho hộ ông Trương Huỳnh Viết M1 (gọi tắt là thửa 113) là hợp đồng giả cách để đảm bảo cho khoản vay của vợ chồng bà L, ông M1.

Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu Q, bà Nguyễn Thị H về việc buộc bà Nguyễn Thị L và những người

thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trương Huỳnh Viết M1, cụ Hoàng Thị N1 phải trả lại nhà và diện tích đất 625m^2 là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[3] Tuy nhiên, tại Bản án sơ thẩm số 02/2020/DS-ST ngày 12/5/2020 của TAND tỉnh Đắk Lắk và Bản án phúc thẩm số 195/2020/DS-PT ngày 22/9/2020 của TAND cấp cao tại Đà Nẵng có hiệu lực pháp luật, nguyên đơn ông Q, bà H đã làm đơn yêu cầu thi hành bản án nói trên, đến ngày 07/7/2022 hai bên đã nhận tiền và nhận bàn giao đất, tài sản trên đất, sau đó bên nhận đất cũng đã chuyển nhượng, tặng cho QSDĐ cho nhiều người khác, cũng tuân thủ trình tự, thủ tục khi giao dịch, quá trình thực hiện các giao dịch chuyển quyền sử dụng đất và đăng ký biến động QSDĐ không bị cơ quan, tổ chức có thẩm quyền nào áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời ngăn chặn thực hiện hành vi. Do đó, những người nhận chuyển nhượng lại thửa 113 cần phải xác định là người thứ 3 ngay tình và được pháp luật bảo vệ, do đó Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn ông Nguyễn Hữu Q, bà Nguyễn Thị H trả cho bà Nguyễn Thị L và những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trương Huỳnh Viết M1 bằng tiền là đúng quy định pháp luật. Bà L, cụ N1 và những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trương Huỳnh Viết M1 không kháng cáo vấn đề này nên tiếp tục có hiệu lực pháp luật.

[4] Xét kháng cáo về việc Tòa án cấp sơ thẩm không cấn trừ số tiền 500.000.000 đồng mà ông Trương Huỳnh Viết M1, bà Nguyễn Thị L đã nhận.

Như đã phân tích ở trên, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Huỳnh Viết M1, bà Nguyễn Thị L với bà Nguyễn Thị H, đối với thửa đất số 113, tờ bản đồ số 10, diện tích 625m^2 (Đo đạc thực tế là 692,3m^2) là vô hiệu. Khi giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì theo quy định pháp luật phải buộc các bên tham gia giao dịch phải hoàn trả những gì đã nhận, Tòa án cấp sơ thẩm trả lại bà Nguyễn Thị L và những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trương Huỳnh Viết M1 thửa đất (do thửa đất đã chuyển nhượng cho bên thứ ba ngay tình nên trả bằng tiền) thì cũng buộc bà Nguyễn Thị L và những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trương Huỳnh Viết M1 số tiền đã nhận.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm lại xác định 520.000.000 đồng là khoản vay riêng và xác định ông Q, bà H có quyền khởi kiện trong vụ án khác là có lợi cho ông Q, bà H. Bởi lẽ, nếu giải quyết trong vụ án này thì theo quy định pháp luật bà L và những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trương Huỳnh Viết M1 phải trả 520.000.000 đồng, không thể tính lãi đối với số tiền này vì ông Q, bà H có lỗi trong việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, nhưng nếu số tiền vay giải quyết trong vụ án khác thì được tính lãi theo quy định pháp luật.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo về việc định giá lại tài sản:

Mặc dù tại phiên tòa phúc thẩm luật sư T cho rằng việc định giá là không đúng với giá thị trường vì giá quá cao, tuy nhiên phía nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ thể hiện việc định giá là không đúng quy định pháp luật nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

[6]. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Hữu Q, bà Nguyễn Thị H kháng cáo nhưng không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Nguyễn Hữu Q, bà Nguyễn Thị H (người đại diện ủy quyền của nguyên đơn là ông Y A Tôn N). Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2024/DS-ST ngày 22/5/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 về án phí, lệ phí Tòa án.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Hữu Q, bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm. Xác nhận ông Q, bà H đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000184 ngày 17/6/2025 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk (do ông Nguyễn Tiến T nộp thay).

3. Những quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TAND tối cao – Vụ II;
- Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- Cục THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P. HCTP, LT.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đinh Phước Hòa